

Årsredovisning

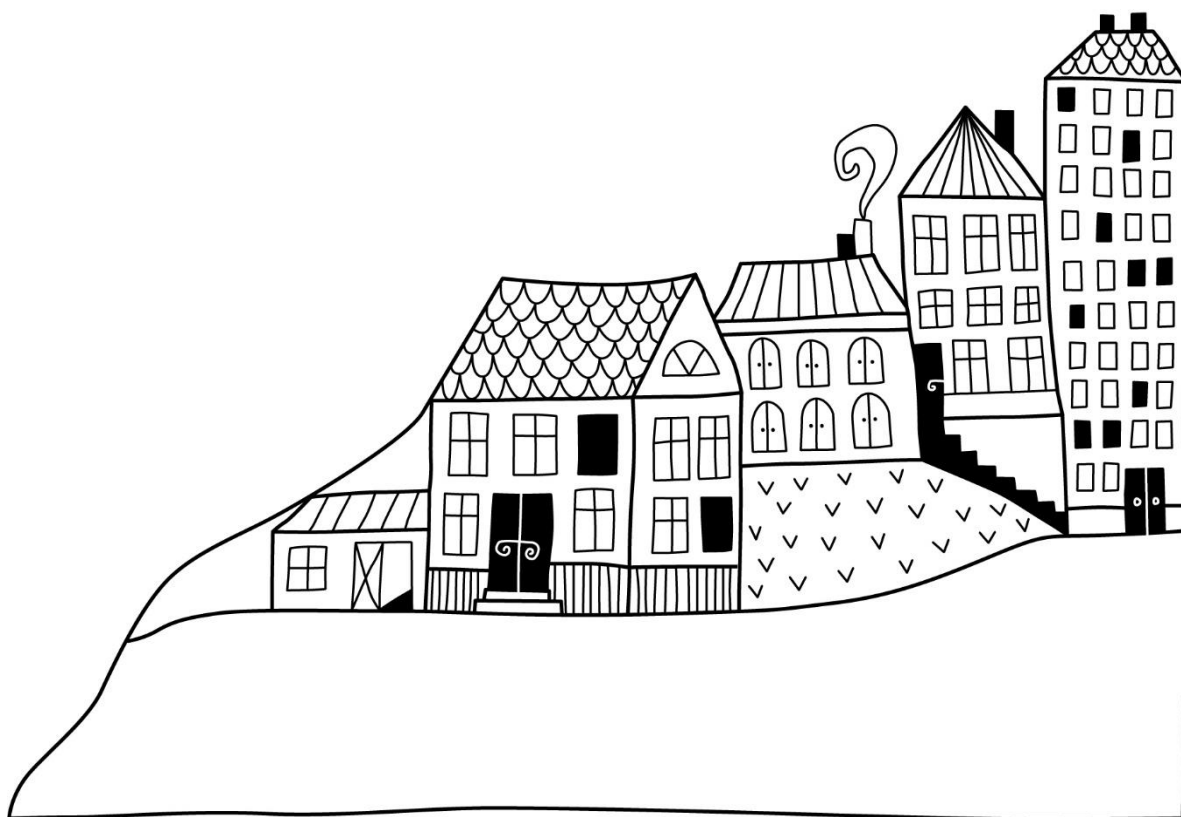
2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Sjöstaden i Alingsås
Org nr: 769633-5442



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöstaden i Alingsås
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2023-12-11.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

Föreningen gör en mindre förlust än föregående år. Kostnaderna har minskat något samtidigt som avgifterna har höjts.

Kommande verksamhetsår har föreningen två som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 817 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 559 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 239 kvm vilket motsvarar 53 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vimpeln 4 i Alingsås kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 95 lägenheter, 2 st övernattningsslägenheter, 2 st gemensamhetslokaler samt 2 st affärslokaler. Byggnaderna är uppförda 2017-2019. Fastighetens adress är Gerdsk Strand 1-25.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Total bostadsarea	7 417 m ²
Lokalarea, affärslokaler	239 m ²
Lokalarea, gemensamhetslokaler och overnattningsslägenheter	155 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets taxeringsvärde	197 136 000
Föregående års taxeringsvärde	197 136 000



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 36 tkr och planerat underhåll för 18 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 862 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 386 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 331 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 333 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 873 000 tkr. Aktuell underhållsplan är upprättad i augusti 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, inredning	2020
Gemensamma utrymmen, inredning	2021
Gemensamma utrymmen, inredning	2022
Installationer	2022
Huskropp utvändigt	2022
Installationer	2023
Balkong och terrassarbeta	2023
Markytor, kantstöd och plantering	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	4 250
Huskropp utvändigt	14 063

Planerat underhåll

	År
Tvätt av fasad	2025
Besiktning Hissar	2025
Planteringar, byte cirka 25 %	2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Melin	Ordförande	2025
Lisbeth Schildt	Sekreterare	2025
Kent Kierdorf	Vice ordförande	2025
Helene Lidevi Särkijärvi	Ledamot	2026
Mikael Svensson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Blixt	Suppleant	2026
Margareta Levegård	Suppleant	2025
Maria Davidsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024-01-01 höjde föreningen årsavgifterna med 5 %.

Föreningen gjorde under året en extra amortering om 1 mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % och debiterade vattenavgifter med 5 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning* [^]	7 442	7 221	6 180	6 045	6 077
Resultat efter finansiella poster*	-1 258	-1 743	-1 374	-1 029	-720
Soliditet %*	77	77	77	76	76
Likviditet %	6	5	11	11	207
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	81	82	82	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	808	692	690	691
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	363	373	316	293	226
Energikostnad kr/kvm*	175	153	127	127	110
Sparande kr/kvm*	202	168	209	251	328
Ränta kr/kvm	321	322	198	164	170
Skuldsättning kr/kvm*	12 809	13 001	13 067	13 332	13 383
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 489	13 692	13 762	14 319	14 373
Räntekänslighet %*	16,2	16,9	19,9	20,8	20,8

* obligatoriska nyckeltal

[^] Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2024. Föreningen planerar höjning av årsavgiften 2025-01-01 med 3 %.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	346 777 870	1 997 278	-9 138 123	-1 743 463
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 743 463	1 743 463
Reservering underhållsfond		873 000	-873 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-28 125	28 125	
Årets resultat				-1 258 007
Vid årets slut	346 777 870	2 842 153	-11 726 461	-1 258 007

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 881 586
Årets resultat	-1 258 007
Årets fondreservering enligt stadgarna	-873 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 125
Summa	-12 984 468

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 12 984 468

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 441 702	7 221 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	193 226	184 884
Summa rörelseintäkter		7 634 928	7 406 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 268 069	-2 583 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 173 211	-1 141 967
Personalkostnader	Not 6	-115 575	-84 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 816 547	-2 816 547
Summa rörelsekostnader		-6 373 402	-6 626 852
Rörelseresultat		1 261 526	779 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 908	43 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 554 441	-2 566 179
Summa finansiella poster		-2 519 533	-2 522 945
Resultat efter finansiella poster		-1 258 007	-1 743 463
Årets resultat		-1 258 007	-1 743 463



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	434 457 875	437 274 423
Summa materiella anläggningstillgångar		434 457 875	437 274 423
Summa anläggningstillgångar		434 457 875	437 274 423
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 418	40 658
Övriga fordringar	Not 11	70 571	100 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	416 366	216 936
Summa kortfristiga fordringar		494 355	358 585
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 621 701	3 369 274
Summa kassa och bank		2 621 701	3 369 274
Summa omsättningstillgångar		3 116 056	3 727 859
Summa tillgångar		437 573 932	441 002 282



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	346 777 870	346 777 870
Fond för yttre underhåll	2 842 154	1 997 278
Summa bundet eget kapital	349 620 024	348 775 148
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 726 461	-9 138 123
Årets resultat	-1 258 007	-1 743 463
Summa fritt eget kapital	-12 984 468	-10 881 586
Summa eget kapital	336 635 556	337 893 563
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	51 285 360
Summa långfristiga skulder	51 285 360	26 116 360
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	48 766 177
Leverantörsskulder		151 423
Skatteskulder	Not 15	62 720
Övriga skulder	Not 16	3 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	669 149
Summa kortfristiga skulder	49 653 016	76 992 359
Summa eget kapital och skulder	437 573 932	441 002 282



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 261 526	779 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 816 547	2 816 547
	4 078 073	3 596 029
Erhållen ränta	33 857	43 235
Erlagd ränta	-2 569 751	-2 534 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 542 179	1 104 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-134 719	-146 719
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-655 006	-177 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	752 454	780 711
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	146 689
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	146 689
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	Not 14	-517 957
Extra amortering utöver plan	Not 14	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 027	-517 957
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-747 573	409 443
Likvida medel vid årets början	3 369 274	2 959 831
Likvida medel vid årets slut	2 621 701	3 369 274



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 006 480	5 720 604
Hyrer, lokaler	532 332	492 244
Hyrer, p-platser	687 483	774 065
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-315	1 286
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 996	-79 871
Rabatter	-15 733	0
Vattenavgifter	172 743	168 520
Debiterad fastighetsskatt-	26 298	26 300
Balkonginglasning	0	107 100
Övriga ersättningar	35 416	11 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-17
Summa nettoomsättning	7 441 702	7 221 451

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	10 602	39 971
Övriga rörelseintäkter	182 624	125 096
Försäkringsersättningar	0	19 817
Summa övriga rörelseintäkter	193 226	184 884

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-18 312	-236 692
Reparationer	-36 458	-146 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 360	-35 300
Försäkringspremier	-101 273	-101 401
Kabel- och digital-TV	-248 103	-227 171
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 506	0
Serviceavtal	0	-16 425
Obligatoriska besiktningar	-24 824	-75 341
Bevakningskostnader	-60 909	-13 444
Snö- och halkbekämpning	-104 168	-65 976
Förbrukningsinventarier	-15 748	-197 654
Vatten	-289 373	-241 165
Fastighetsel	-330 554	-305 303
Uppvärmning	-749 471	-649 778
Sophantering och återvinning	-172 515	-180 912
Förvaltningsarvode drift	-80 495	-90 748
Summa driftskostnader	-2 268 069	-2 583 906

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-442 035	-426 499
Lokalkostnader	-638 924	-621 592
IT-kostnader	-13 599	-4 460
Arvode, yrkesrevisorer	-25 375	-34 842
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 542	-23 938
Kreditupplysningar	0	132
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 780	-8 211
Representation	-6 564	0
Kontorsmateriel	-1 625	-6 551
Telefon och porto	0	-2 613
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-48	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 770	0
Bankkostnader	-6 681	-6 412
Övriga externa kostnader	-237	-6 980
Summa övriga externa kostnader	-1 173 211	-1 141 967

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-34 500	-24 300
Sammanträdesarvoden	-53 000	-49 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 300	13 800
Övriga personalkostnader	0	-1 341
Sociala kostnader	-25 775	-23 291
Summa personalkostnader	-115 575	-84 432

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 816 547	-2 816 547
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 816 547	-2 816 547



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 907	41 562
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	61	5
Övriga ränteintäkter	940	1 668
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 908	43 235

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 553 903	-2 565 412
Övriga räntekostnader	-358	-611
Övriga finansiella kostnader	-180	-156
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 554 441	-2 566 179

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	337 985 695	337 985 695
Mark	110 866 489	110 866 489
	448 852 184	448 852 184
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	448 852 184	448 852 184

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 577 761	-8 761 214
	-11 577 761	-5 944 666

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 816 547	-2 816 547
	-2 816 547	-2 816 547

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 394 308	-11 577 761
Restvärde enligt plan vid årets slut	434 457 876	437 274 423

Varav

Byggnader	323 591 386	326 407 934
Mark	110 866 489	110 866 489



Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	70 571	100 991
Summa övriga fordringar	70 571	100 991

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 051	0
Förutbetalda försäkringspremier	41 462	43 227
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 872	110 509
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 752	60 087
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	990	3 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 087	0
Förutbetalda hyreskostnader	164 151	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	416 366	216 936

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	860 834	1 744 645
Transaktionskonto	1 760 867	1 624 629
Summa kassa och bank	2 621 701	3 369 274

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	100 051 537	101 551 564
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 500 349	-75 301 376
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-265 828	-133 828
Långfristig skuld vid årets slut	51 285 360	26 116 360

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN		2024-06-30	22 750 188,00	-22 683 274,00	66 914,00	0,00
SPARBANKEN		2024-12-30	26 250 188,00	-26 149 817,00	100 371,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2025-09-30	0,00	22 683 274,00	66 914,00	22 616 360,00
NORDEA	2,81%	2025-12-30	0,00	26 149 817,00	0,00	26 149 817,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2026-09-30	26 301 000,00	0,00	1 132 000,00	25 169 000,00
SPARBANKEN	1,43%	2026-12-30	26 250 188,00	0,00	133 828,00	26 116 360,00
Summa			101 551 564,00	0,00	1 500 027,00	100 051 537,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi NORDEA lån om 26 149 817 kr och Statshypotek lån om 22 616 360 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	31 360	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	31 360	62 720
Summa skatteskulder	62 720	62 720

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	3 547	33 478
Summa övriga skulder	3 547	33 478

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 988	23 188
Upplupna räntekostnader	16 151	31 461
Upplupna driftskostnader	0	37 414
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 788	0
Upplupna elkostnader	57 078	26 261
Upplupna vattenavgifter	84 575	67 627
Upplupna värmekostnader	73 438	130 762
Upplupna kostnader för renhållning	4 053	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	66 800	73 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 163	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 116	542 828
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	669 149	957 340

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	107 245 000	107 245 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Melin

Lisbeth Schildt

Kent Kierdorf

Mikael Svensson

Helene Lidevi Särkijärvi

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Elin Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden i Alingsås, org. nr 769633-5442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden i Alingsås för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstaden i Alingsås för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 13 maj 2024.

Borås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Elin Andersson

Auktoriserad revisor